

Rzeczy pozostawione

Jeśli się wyprowadzasz lub zostałeś wyeksmitowany z wynajmowanej przez siebie nieruchomości, a pozostawiłeś w domu jakieś rzeczy (np. ubrania, meble) lub dokumenty osobiste (np. zdjęcia, listy), wynajmujący musi się nimi zająć zgodnie z procedurami określonymi w *Residential Tenancies Act 1997 (Ustawie o najmie mieszkaniowym)*,

Jeśli zostawisz w domu rzeczy lub dokumenty, pierwsze, co powinieneś zrobić, to skontaktować się ze swoim wynajmującym lub agentem i umówić się, by je odebrać. Im szybciej to zrobisz, tym mniejsze ryzyko, że twoje rzeczy lub dokumenty ulegną uszkodzeniu lub zostaną usunięte, lub że będziesz musiał zwrócić wynajmującemu koszty ich usunięcia lub składowania. Jeśli musisz się wyprowadzić nagle, wówczas najlepiej jest zabrać ze sobą najważniejsze rzeczy, by nie dopuścić do ich zagubienia lub uszkodzenia.

➔ Przy wyprowadzaniu się, dobrze jest zostawić swój nowy adres i telefon wynajmującemu, Victorian Civil and Administrative Tribunal (VCAT) (jeżeli został złożony wniosek) oraz Residential Tenancies Bond Authority (RTBA) na swoim formularzu „Roszczenie Zwrotu Kaucji” (Bond Claim Form). Łatwiej się będzie wówczas z tobą skontaktować w sprawie jakichkolwiek pozostawionych w domu rzeczy.

Jeśli nie odbierzesz swoich rzeczy, wynajmujący lub agent muszą postąpić zgodnie z podanymi niżej procedurami. Jeśli tego nie zrobią, a twoje rzeczy lub dokumenty zostaną w wyniku tego zagubione lub zniszczone, możesz mieć prawo żądać odszkodowania. Więcej szczegółów na ten temat zawiera arkusz informacyjny **Żądanie odszkodowania**.

Dokumenty osobiste

Jeśli zostawisz w domu dokumenty osobiste (np. oficjalne dokumenty, zdjęcia, listy), wynajmujący lub agent muszą się nimi zaopiekować przez co najmniej 90 dni. Mogą oni usunąć te dokumenty z domu, ale nie mogą ich zniszczyć lub się ich pozbyć. Muszą też podjąć rozsądne kroki, aby powiadomić cię, jak możesz odebrać te dokumenty.

Będziesz musiał zapłacić wynajmującemu uzasadnione koszty związane z usunięciem i przechowaniem tych dokumentów, zanim będziesz mógł je odzyskać. Jeśli zapłacisz wynajmującemu koszty, nie może on odmówić ci zwrotu dokumentów, nawet, jeśli jesteś mu winien pieniądze z innych powodów, jak np. zaległy czynszu.

Jeśli nie wystąpisz o zwrot tych dokumentów w ciągu 90 dni, a wynajmujący lub agent postąpili zgodnie z przepisami, dokumenty mogą zostać zniszczone (chyba, że są chronione inną ustawą).

Ogólne rzeczy Pozbycie się ogólnych rzeczy

Wynajmujący może zniszczyć/usunąć pozostawione przez siebie rzeczy, jeśli:

- > nie mają wartości pieniężnej
- > są to rzeczy łatwo psujące się
- > niebezpieczne.

Wynajmujący może również usunąć lub zniszczyć, bądź w inny sposób pozbyć się rzeczy, które mają wartość pieniężną, jeżeli łączna wartość tych rzeczy jest niższa niż szacunkowy koszt ich usunięcia, składowania lub sprzedaży.

Wynajmujący może poprosić Dyrektora Consumer Affairs Victoria o zdanie, czy rzeczy mogą zostać zniszczone lub wyrzucone. Inspektor Consumer Affairs zazwyczaj wysyła do wynajmującego pisemny raport.

Składowanie rzeczy ogólnych

Jeśli rzeczy nie można zniszczyć lub wyrzucić, wynajmujący musi je przechować przez co najmniej 28 dni. Wynajmujący musi ci wysłać powiadomienie w ciągu 7 dni od rozpoczęcia składowania rzeczy, powiedzieć ci, że rzeczy są składowane i wyjaśnić, jak je możesz odebrać. Jeżeli wynajmujący nie ma twojego nowego adresu, musi zamieścić ogłoszenie w gazecie będącej w obiegu w Wiktorii.

Ogłoszenie to musi zawierać następujące informacje:

- > gdzie rzeczy są składowane
- > opłaty za składowanie i usunięcie rzeczy
- > dzienna stawka za składowanie
- > że, jeżeli po 28 dniach rzeczy nie zostaną odebrane, będą one sprzedane na aukcji publicznej
- > data, w której rzeczy mają zostać sprzedane na aukcji
- > data i godzina aukcji, jeżeli są znane

ciąg dalszy na odwrocie...

- > że możesz zażądać wydania ci rzeczy dopiero po zapłaceniu wynajmującemu uzasadnionych kosztów usunięcia rzeczy i ich sprzedaży.

Odzyskiwanie rzeczy ogólnych

Ty (lub osoba, która jest właścicielem, jeżeli rzeczy należą do kogoś innego) możesz je odzyskać zanim zostaną sprzedane, po zapłaceniu wspomnianych kosztów. Wynajmujący musi zwrócić ci rzeczy, jak tylko zapłacisz te koszty, nawet, jeśli jesteś mu winien pieniądze z innych powodów, jak np. zaległy czynsz.

Jeśli właściciel lub jego agent odmówi zwrócenia ci twoich rzeczy lub dokumentów lub zażądają od ciebie zapłaty nieuzasadnionych kosztów odzyskania tych rzeczy lub dokumentów, możesz wystąpić do Trybunału i poprosić Trybunał o rozstrzygnięcie sporu. Wystarczy złożyć ogólny wniosek do VCAT. Więcej szczegółów na ten temat zawiera arkusz informacyjny **Victorian Civil and Administrative Tribunal**.

➡ Odmowa przez wynajmującego wydania twoich rzeczy lub dokumentów po zapłaceniu przez ciebie uzasadnionych kosztów jest przestępstwem. Jeśli rzeczy zostały już sprzedane, powinieneś skontaktować się z Tenants Union (Związkiem Najemców) o poradę.

Sprzedaż rzeczy ogólnych

Jeśli nie upomnisz się o swoje rzeczy w ciągu 28 dni od rozpoczęcia ich składowania, wynajmujący może je sprzedać na publicznej aukcji. Aukcja musi zostać ogłoszona co najmniej 14 dni wcześniej w gazecie będącej w obiegu w Wiktorii. Jeśli rzeczy zostaną sprzedane w ciągu 8 tygodni od rozpoczęcia ich składowania, wynajmujący może wykorzystać wpływy z tej sprzedaży, by odzyskać pieniądze, które mu jesteś winien, bez względu na to, czy winien mu jesteś za sprzedaż i składowanie twoich rzeczy, czy też w związku z nakazem VCAT dotyczącym zaległego czynszu lub odszkodowania.

Odszkodowanie

Jeśli wynajmujący zniszczy, pozbędzie się lub sprzeda twoje rzeczy ogólne lub dokumenty osobiste niezgodnie z odpowiednimi procedurami, możesz wystąpić do VCAT o odszkodowanie.

Więcej szczegółów na ten temat zawiera arkusz informacyjny **Żądanie odszkodowania**.

Jeśli wynajmujący sprzedał rzeczy i postąpił zgodnie z właściwą procedurą, nie będziesz mógł żądać zwrotu tych rzeczy. Możesz jednak

wystąpić do Trybunału o wypłacenie ci pieniędzy pozostałych ze sprzedaży, minus wszelkie kwoty, które jesteś winien wynajmującemu.

W celu uzyskania dodatkowych informacji, zadzwoń do Infolinii Związku Najemców (Tenants Union Advice Line) pod numer ☎ (03) 9416 2577.